

wek
direta

Tecnologia Imobiliária

Avaliação Mercadológica

Endereço: Viela Café, 20
Vila Galvão, Guarulhos - SP
CEP: 07074-140

1. Do Processo Judicial	fls: 3
2. Informações do imóvel	
a. Dados do Imóvel	fls: 3
b. Características do Imóvel	fls: 3
c. Foto da Frente	fls: 4
d. Mapa da Região	fls: 5
3. Documentos	
a. Capa da Matrícula	fls: 6
4. Informações Jurídicas	
a. Metodologia aplicada para precificação do imóvel	fls: 7
b. Fator Homogeneização	fls: 7
c. Embasamento Legal	fls: 7
5. Amostras Similares/ Conclusão	
a. Amostra 1	fls: 8
b. Amostra 2	fls: 8
c. Amostra 3	fls: 8
d. Conclusão Técnica	fls: 8
6. Informações da Avaliação	
a. Cálculo da avaliação	fls: 9
b. Valor de avaliação	fls: 9
7. Conclusão e Assinaturas dos Corretores	
a. Conclusão	
b. Gabriella Tieri	fls: 10
c. Edilson Pires Pereira	fls: 10
c. Maria Paes Fernandes	fls: 10

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 0004896-73.2020.8.26.0006

IMÓVEL AVALIADO

Tipo de Imóvel: Casa

Matrícula: 96.846

Cartório: 2º Oficial de Registro de Imóveis, títulos e documentos e Civil de pessoa jurídica da Comarca de Guarulhos - SP

Área do Terreno: 132,00

Área Construída: 255,10m²

Endereço: Viela Café

Nº: 20

Complemento: Lote: P/5 Quadra: 39

Bairro: Vila Galvão

CEP: 07074-140

Cidade: Guarulhos

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



Quartos



Suítes

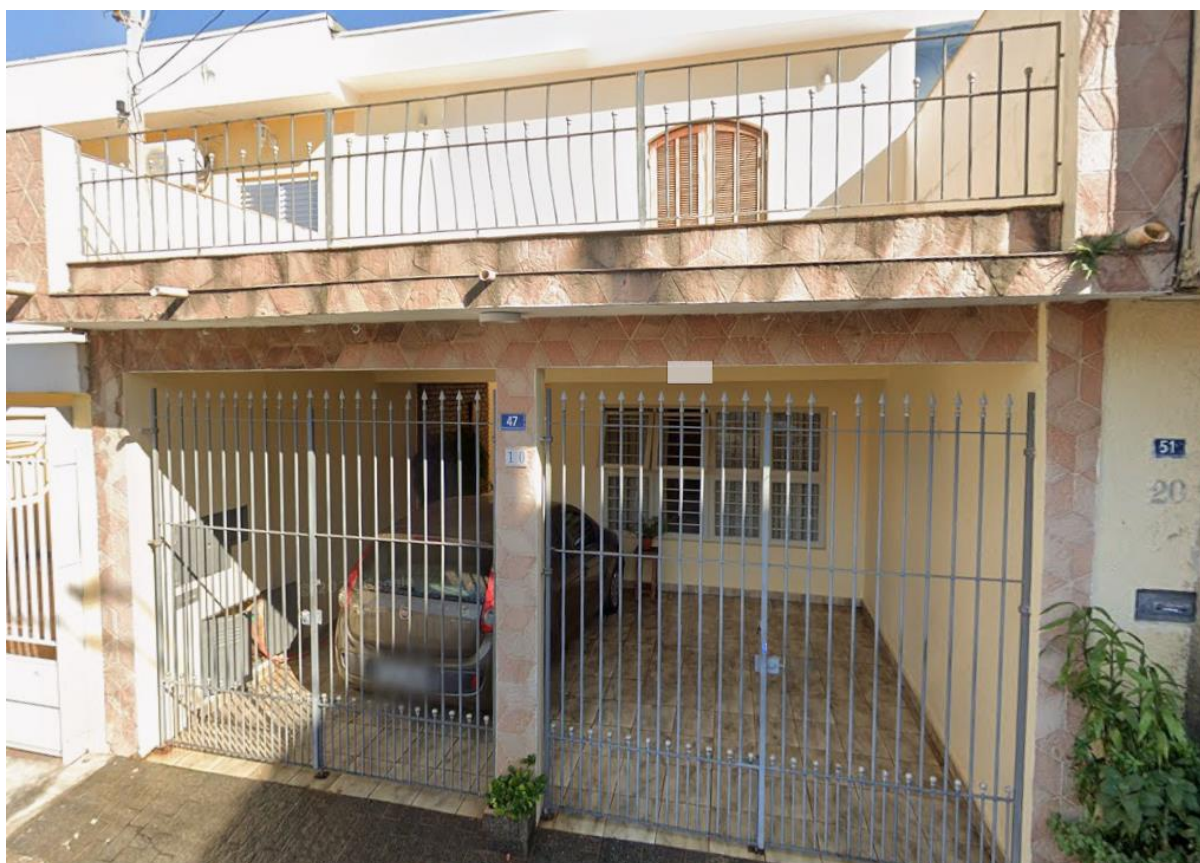


Banheiros

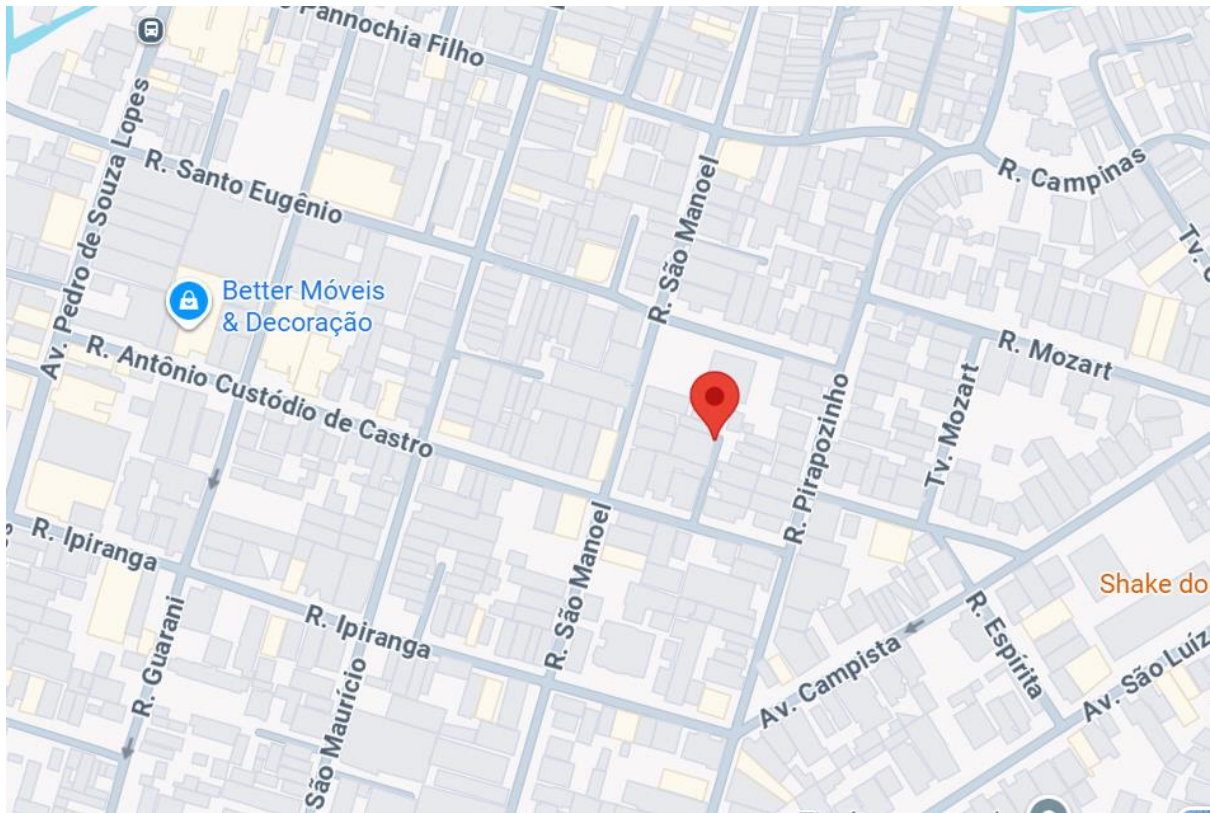


Vagas

FRENTE DO IMÓVEL



MAPA DA REGIÃO



CAPA DA MATRÍCULA

fls. 286

Protocolo: 574125 - Matrícula: 96846 - Pág.: 1 de 5

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

CNM: 112540.2.0096846-94

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

matrícula folha
96.846 **01**

Guarulhos, 03 de novembro de 2004.

IMÓVEL: Um terreno, constituído por parte do lote n.º 05, da quadra n.º 39, situado no Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano do distrito, município e comarca desta Cidade, medindo 6,00m. (seis metros) para a Viela Café; por 22,00m. (vinte e dois metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,00m. (seis metros), encerrando a área total de 132,00m². (cento e trinta e dois metros quadrados), confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com parte do lote n.º 06, de propriedade de João Antunes Rodrigues e s/m.; do lado esquerdo com parte dos lotes n.ºs 04 e 05, de propriedade de Alberto Velloso; e, nos fundos confina com parte dos lotes n.ºs 04 e 05, de propriedade de Lúcio Tagawa.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 083.24.70.0405.00.000-8.

PROPRIETÁRIO: ALBERTO VELLOSO, casado, funcionário público, brasileiro, residente e domiciliado em São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 19.990, feita em data de 28 de janeiro de 1948, do 12º Registro Imobiliário de São Paulo - Capital.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

AV - 1. Em 03 de novembro de 2004. Por escritura, mencionada no R-02 desta, e Certidão de Casamento, extraída do termo n.º 571, fls. 13vº, do Livro B-003, expedida aos 15 de setembro de 1960, pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 38º Subdistrito - Aclimação, da Comarca de São Paulo - Capital, é feita a presente para constar que o proprietário Alberto Velloso, à época da aquisição, era casado com Odaílea Braga Velloso, sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, desde 08 de dezembro de 1943.

O Escrevente, _____ (Ricardo Rodrigues)

O Substituto do Oficial, _____ (Alvaro Cesar Capistrano)

R - 02. Em 03 de novembro de 2004. Pela escritura de 11 de agosto de 1980, lavrada no 2º Serviço Notarial desta Comarca, Livro 281, fls. 280/282, os proprietários ALBERTO VELLOSO, RG. n.º 403.201-SSP/SP, e sua mulher ODAÍLEA BRAGA VELLOSO, do lar, RG. n.º 1.310.077-SSP/SP, ambos brasileiros, proprietários, casados pelo regime da comunhão universal de bens,

segue no verso.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NUNES VIDAL SANTOS, em 30/10/2025 às 14:27. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004896-73.2020.8.26.0006 e código 0f00eg3c.

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com a utilização desta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fundamento em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo, portanto, uma pesquisa indireta.

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pre-selecionada na pesquisa.

Nos termos do artigo 3º, da Lei nº 6.530/78, que autoriza o corretor de imóveis a opinar sobre comercialização imobiliária cumulado com o artigo 156 do Código de Processo Civil, que autoriza o juiz a ser assistido por um perito que tenha conhecimento técnico ou científico, o corretor de imóveis está habilitado a emitir o presente laudo, nos termos e nas razões abaixo descritas.

A finalidade é apurar o valor de mercado do imóvel avaliando à luz das condições normais de mercado, de oferta e demanda. Na avaliação mercadológica são avaliados os aspectos de valor de mercado do imóvel, não sendo computadas eventuais avarias, benfeitorias e demais questões relacionadas à estrutura física do imóvel ou terreno avaliando.

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme previsto no artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil: “Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado”.

AMOSTRA - 1

Tipo: casa	Endereço: Rua Soldado João Pereira da Silva, Vila Galvão, Guarulhos	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 520.000,00	Área do terreno: 140m²	Valor R\$/m²: R\$ 3.714,28	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-vila-galvao-2-quartos-140-m-3020506591.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=2			

AMOSTRA - 2

Tipo: casa	Endereço: Braz Cubas, Mogi das Cruzes - SP	Quartos: 2	Vagas:
Valor:R\$ 575.000,00	Área do terreno: 143m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.020,97	
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894609931/comprar/casa-2-quartos-vila-galvao-guarulhos?from_route=%22search_results%22&search_id=%221fbf45c8-7540-453c-ab79-fe9f838c5ca6%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A7%2C%22personalization%22%3Afalse%7D			

AMOSTRA - 3

Tipo: casa	Endereço: Rua Santa Tereza - Vila Galvão, Guarulhos - SP	Quartos: 2	Vagas:
Valor: R\$ 550.000,00	Área do terreno: 122m²	Valor R\$/m²: R\$ 4.508,19	
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-2-quartos-com-area-de-servico-vila-galvao-guarulhos-sp-122m2-id-2810040440/?source=ranking%2Crp			

CONCLUSÃO TÉCNICA

Foram encontradas amostras em 600 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 3 amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

CÁLCULO MÉDIO DO M²

Valor do Imóvel / Área do Imóvel = Valor médio do m²

Amostra 1: R\$ 520.000,00 / 140m² = R\$ 3.714,28m²

Amostra 2: R\$ 575.000,00 / 143m² = R\$ 4.020,97 m²

Amostra 3: R\$ 550.000,00 / 122m² = R\$ 4.508,19 m²

(R\$ 3.714,28 + R\$ 4.020,97 + R\$ 4.508,19)/3 = R\$ 4.081,14 m²

VALOR MÉDIO DO M²

R\$ 4.081,14 m²

(quatro mil, oitenta e um reais e quatorze centavos)

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Cálculo:

*Área do Imóvel Avaliado * Valor médio do m² = Valor de Avaliação*

*132 m² * R\$ 4.081,14 m² = R\$ 538.710,48*

VALOR DE AVALIAÇÃO

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

R\$ 538.710,48

(quinhentos e trinta e oito mil, setecentos e dez reais e quarenta e oito centavos)

CONCLUSÃO

Considerando a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, incisos I e IV, do Código de Processo Civil, informamos que com base em pesquisa de imóveis de natureza características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de **R\$ 538.710,48 (quinhentos e trinta e oito mil, setecentos e dez reais e quarenta e oito centavos)** admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para cima ou para baixo.

Ante o exposto, finaliza o presente relatório em 10 páginas, para que surta seus efeitos, ficando à disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Para tanto, subscrevemo-nos. São Paulo, 31 de outubro de 2025.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Gabriella Moresi Tieri CRECISP: 245.844

ASS. RESP. TÉCNICO

Gabriella Tieri

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

Edilson Pires Pereira
EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Motodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Maria Paes Fernandes CRECISP: 055771-F

ASS. RESP. TÉCNICO

Maria Paes Fernandes